Das Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken
vom 10. Februar 1923 (G.=S. S. 25).

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

vorgelegt von

Jonas Bamberger
Referendar aus Hanau a. M.

Referent: Geh.=Rat Prof. Dr. Leonhardt.

Marburg
R. Friedrich's Universitäts=Buchdruckerei (Inhaber Karl Gleiser)
1924.

A. Einleitung.

§ 1. Zweck und Entstehungsgeschichte des Gesetzes.

Darstellung der Umstände, die zum Erlaß der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. 3. 18 (Rgbl. S. 123) und später zum Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. 2. 1923 (G. S. S. 25) geführt haben.

B. Die Rechtswirksamkeit des Gesetzes.

I. Die Zuständigkeit der Landesregierung zum Erlaß des Gesetzes.

§ 2. Die Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit des Gesetzes.

Bereits bei der Beratung des Gesetzes im preußischen Staatsrat ist die Competenz der Landesregierung bezweifelt worden. Die Zuständigkeit zum Erlaß des Gesetzes ist vom Richter nachzuprüfen. Widerspruch mit Art. 111 R. V., Art. 119, 55, 5 E. G. zum B. G. B. und G.B.O. Gegenteilige Entscheidungen der Gerichte, der Standpunkt des Kammergerichts I im Beschluß vom 26. 4. 1923, 1 X 135/23.

§ 3. Das Gesetz im Verhältnis zur R. V.

Es ist aus anderen als den vom R. G. angegebenen Gründen anzunehmen, daß Art. 111 R. V. an dem bisherigen Rechtszustand, nichts ändern sollte.

II. Der frühere Rechtszustand.

§ 4. Die Rechtsquellen.

Als solche kommen Art. 119 E.G. zum B.G.B. und das F.R.G. in Frage. Abweichende Auffassung bei der Mehrzahl der Autoren. Art. 119 greift nicht unmittelbar in Reichsrecht ein, sondern erklärt nur landesgesetzliche Bestimmungen als vom B.G.B. unberührt. Ihre Vereinbarkeit mit anderen Reichsgesetzen bedarf also der Nachprüfung.

§ 5. Die Auslegung des Art. 119 E.G.

Er umfaßt an sich nur die Beschränkung des dinglichen Verfügungsgeschäfts (nicht obligatorisches Geschäft, auch nicht Belastungen). Gleichgültig ist der Grund, aus dem die Beschränkung erfolgt, er kann in der Beschaffenheit des Grundstücks sowohl wie in der Person eines der Vertragsteile liegen. Die Bezeichnung als Veräußerungsbeschränkung steht (entgegen der Auffassung des K.G.) nicht im Wege, den Eigentumsübergang auch aus in der Person des Erwerbers liegenden Gründen zu untersagen.

§ 6. Die Auslegung des § 1 Fr. G.

Der Abs. 3 des § 1 Fr. G. hebt nur besondere Gründe hervor, aus denen kein Bundesangehöriger in der Freizügigkeit beschränkt werden darf. Diese Gründe sind jedoch nicht erschöpfend, auch aus anderen Gründen darf niemand im Eigentumserwerb behindert werden. Die in der Literatur vielfach angenommene Scheidung zwischen unmittelbaren und mittelbaren Erwerbsbeschränkungen hat keine Berechtigung. Soweit Erwerbsbeschränkungen jedoch auf sachlichen Gründen beruhen (Beschaffenheit des Grundstücks, allgemeine Staatsinteressen, die auf andere Weise nicht geschützt werden können) müssen die rein persönlichen Interessen davor zurücktreten.

§ 7. Schlußfolgerungen.

In dem vorliegenden Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken handelt es sich durchweg um sachliche Gründe.

II. Die zeitliche Wirksamkeit des Gesetzes.

§ 8. Die Auslegung des § 15 des Gesetzes.

Entgegen der in der Praxis wiederholt vertretenen Auffassung darf aus Satz 2 des § 15 des Gesetzes nicht geschlossen werden, daß das Gesetz rückwirkende Kraft auf die nach 1. 1. 23 erfolgten Rechtsvorgänge habe. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des Satz 1 des § 15 und aus der Entstehungsgeschichte. Entscheidend ist, daß am Tage des Inkrafttretens des Gesetzes, am 16. 2. 23, sämtliche dem Gesetze unterworfene Tatbestände, das obligatorische Geschäft oder die dingliche Einigung, dagegen nicht die Eintragung, bereits vollzogen waren.

C. Die zivilrechtliche Bedeutung des Gesetzes.

§ 9. Das Wesen der Genehmigung und die Folgen ihrer Erteilung oder Versagung.

Die Genehmigung ist ein öffentlich-rechtlicher Akt und daher sowohl in Form der vorherigen wie nachträglichen Genehmigung möglich. Bis zur Erteilung der Genehmigung ist das Geschäft schwebend unwirksam. Die Vertragsteile sind bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde an den Vertrag gebunden. Mit der Erteilung der Genehmigung wird das Geschäft endgültig und mit rückwirkender Kraft wirksam. Mit der rechtskräftigen Versagung der Genehmigung wird das Geschäft hinfällig.

§ 10. Die Auflage.

Die im Gesetz nur in 2 besonderen Fällen zugelassene Auflage hat nur öffentlich-rechtliche Bedeutung. Kein Rücktrittsrecht des Beschwerten bei Genehmigung unter Auflage. Festsetzung einer dnrch Eintragung zu sichernden Strafe für die Nichterfüllung der Auflage. Inhalt und Anwendungsfälle der Auflage.

§ 11. Die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte.

Grundsätzlich nur die in § 1 des Gesetzes aufgeführten obligatorischen Geschäfte, die dinglichen nur dann, wenn das zugrundeliegende obligatorische Geschäft nicht genehmigt ist. Bei Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit des genehmigten obligatorischen Geschäfts ist nochmalige Genehmigung des dinglichen Geschäfts erforderlich. Ebenso bei Abtretung des Auflassungsanspruchs. Auch die unwiderrufliche Vollmacht zum Grundstücksverkauf, falls damit die Notwendigkeit der Genehmigung umgangen werden soll.

D. Der öffentlich-rechtliche Inhalt des Gesetzes.

§ 12. Das Genehmigungsverfahren.

§ 13. Grundbuchrechtliche Bestimmuugen.
